

第13章 用地取得

一般に、外国企業がインドで土地を取得するのは難しいと言われる。その要因としては、主に土地登記制度と土地収用手続の問題がある。日本同様、インドにも土地の権利を管理する制度が存在するが、それは土地所有権ではなく、過去の権利関係の変遷にかかる土地取引関連書類を登記するシステムであり、州法に応じた制度の相違やローカル言語で作成される書類もある。また、州や地域によってはその整備状況が不十分で、例えば登記情報が電子化されていない地域では現地赶赴での物理的な権利調査が必要なケースもあるなど、土地の権利関係の確認は容易ではない。

また、政府による土地収用においても、収容要件である公的目的（Public Purpose）の該当性や、収用補償金を巡る地域住民との紛争が少なくない。工業用水・排水の設備、電気の供給手段についても、事前に入手した情報を実態が異なることが多く、現地での確認が必須である。

日系企業が独資¹²で進出する場合には、自前での土地の取得を検討する可能性があるが、その場合、①州政府が収用した土地を取得する方法（具体的には州工業団地への入居）、②産業回廊開発公社（NICDC）から土地を取得する方法（具体的にはNICDC工業団地への入居）、及び、③民間の土地所有者（デベロッパー）から土地を取得する方法（民間の工業団地への入居）のいずれかが一般的である。多くの日系企業は、州政府が整備した工業団地に入居することで大きなトラブルを事前に回避しようとしているが、それでも停電や地元住民からの苦情などは頻発しているため、信頼できる州政府担当者やデベロッパーとの関係を構築・維持することは必須である。

なお、2014年1月1日付で、旧土地収用法（Land Acquisition Act, 1894）を改正する新土地収用法（Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, rehabilitation and Resettlement Act, 2013）が施行され、収用目的に応じた手続詳細が定められ手続きの透明性が向上した。また、被収用者らに対する補償の拡充などにより権利保護が図られている。さらに、NICDC工業団地への入居が増えたことにより土地収用問題のほとんどが解決されている。

1. 州工業団地への入居

法令に基づく政府の土地収用がなされた土地の場合には、基本的に、収用された土地の所有権が州政府に帰属することが明確となる。しかし、州開発公社との契約において、「収用対象となった土地所有者から州政府に対し追加の補償金請求などがなされた場合には（州開発公社からの）買主が当該追加金額を最終的に負担する」、「買主は州政府に代わりあるいは協力して補償金請求に対応する」などの条項が、州との契約書フォームに含まれていることが多い。また、實際上、州開発公社との間にかかる条件変更の交渉余地は乏しい。また、州政府が土地所有権に関する表明保証や補償に合意することはまずないため、その結果として、買主は、州政府や元土地所有者からの金銭請求を受けるリスクを負担させられることがある。

¹² 土地の取得が難しいインドでは、インド側パートナーの有する土地に進出すべく合弁形態がとられることも多い。

州政府が開発した工業団地は、通常ほぼ原野のまま譲渡されるため、インフラ整備は原則入居者に任されている。煩雑な各種許認可の手続きもあるため、実際、工業団地を購入・賃借してから操業までには時間がかかることにも留意しなければならない。物流インフラが劣るインドでは、工業団地の選定にあたって、道路インフラ（渋滞を勘案した、販売・調達先へのアクセス、輸出入に利用する港湾や空港へのアクセス）、港湾のキャパシティ、州ごとに異なる電力・水道などユーティリティ事情も含めた判断が必要である。一方で、日系企業が開発主体である、または日系専用工業団地など日系企業を誘致する目的で特別に造成された工業団地については、これらの問題について一定程度改善されている場合もある。

2. NICDC 工業団地への入居

産業回廊開発公社（National Industrial Corridor Development Corporation : NICDC）は、商業省の強力なイニシアチブのもと、インド全土にわたる産業回廊計画に取り組んでいる。産業回廊開発計画は、スマートシティとして新しい産業都市を開発し、インフラセクターで次世代技術を結集することを目的とした、野心的な未来型産業都市開発計画であり、様々な産業回廊プロジェクトを開発している。例えば、デリー・ムンバイ間の基幹インフラ整備計画であるデリー・ムンバイ間産業大動脈（Delhi Mumbai Industrial Corridor : DMIC）構想においては、沿線に8件の工業団地プロジェクトが進められている。こうした、州レベルではなく中央政府自らが予算と開発コンサルを供与することにより、世界レベルの工業団地を確立し、各州政府や民間事業者に対して質の高いモデルケースを示すという取組みである。そのため、州政府による工業団地にて見られるような問題（電力・水道などのユーティリティ事情）に直面することは、ほとんどない。

3. 民間保有の土地の取得

近時、インドでは、日系企業の参画を含む民間デベロッパーにより造成、運営される工業団地も増えてきている。

前述の土地登記制度上の要因もあり、民間保有の土地を取得する場合、インドでは特に、売主の所有権（売主への前者からの所有権移転など）をより慎重に確認（Due Diligence）する必要がある。民間デベロッパーとの間では、基本的には、補償問題を含め土地所有権に瑕疵のないことなどについて表明保証、補償条項の交渉を行うことが可能である。実務上は、過去30年程度の土地取引関連書類で所有権の変遷をたどり、所有権の確認を行うことが多い。